



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 797 873
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TØYENHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 788 423	6 793 039
Sum inntekter		7 788 423	6 793 039
Kostnader			
Lønnskostnad		917 591	671 207
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		106 353	100 034
Annen driftskostnad		6 360 910	9 042 170
Sum kostnader		7 384 854	9 813 411
Driftsresultat		403 569	-3 020 372
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		157 005	105 308
Sum finansinntekter		157 005	105 308
Annen finanskostnad		72 345	56 688
Sum finanskostnader		72 345	56 688
Netto finans		84 660	48 620
Resultat før skattekostnad		488 229	-2 971 752
Årsresultat		488 229	-2 971 752
Totalresultat		488 229	-2 971 752
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		488 229	-2 971 752
Sum overføringer og disponeringer		488 229	-2 971 752



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 584 497	59 584 497
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		783 095	862 148
Sum varige driftsmidler		60 367 592	60 446 645
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 367 592	60 446 645
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 655
Andre fordringer		44 129	63 621
Sum fordringer		44 129	66 276
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 326 890	4 285 614
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 326 890	4 285 614
Sum omløpsmidler		4 371 019	4 351 890
SUM EIENDELER		64 738 611	64 798 534



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 200	12 200
Sum innskutt egenkapital		12 200	12 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 647 889	49 159 660
Sum opptjent egenkapital		49 647 889	49 159 660
Sum egenkapital		49 660 089	49 171 860
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 101 783	1 584 400
Øvrig langsiktig gjeld		13 276 400	13 276 400
Sum annen langsiktig gjeld		14 378 183	14 860 800
Sum langsiktig gjeld		14 378 183	14 860 800
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 768	382
Leverandørgjeld		465 801	625 917
Skyldige offentlige avgifter		47 375	35 191
Annen kortsiktig gjeld		140 394	104 384
Sum kortsiktig gjeld		700 338	765 874
Sum gjeld		15 078 521	15 626 674
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 738 611	64 798 534



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498936

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 797 873
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TØYENHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 941 797 873
TØYENHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 788 423	6 793 039
Sum inntekter		7 788 423	6 793 039
Kostnader			
Lønnskostnad		917 591	671 207
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		106 353	100 034
Annen driftskostnad		6 360 910	9 042 170
Sum kostnader		7 384 854	9 813 411
Driftsresultat		403 569	-3 020 372
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		157 005	105 308
Sum finansinntekter		157 005	105 308
Annen finanskostnad		72 345	56 688
Sum finanskostnader		72 345	56 688
Netto finans		84 660	48 620
Resultat før skattekostnad		488 229	-2 971 752
Årsresultat		488 229	-2 971 752
Totalresultat		488 229	-2 971 752
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		488 229	-2 971 752
Sum overføringer og disponeringer		488 229	-2 971 752



Organisasjonsnr: 941 797 873
TØYENHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 584 497	59 584 497
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		783 095	862 148
Sum varige driftsmidler		60 367 592	60 446 645
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		60 367 592	60 446 645
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			2 655
Andre fordringer		44 129	63 621
Sum fordringer		44 129	66 276
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 326 890	4 285 614
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 326 890	4 285 614
Sum omløpsmidler		4 371 019	4 351 890
SUM EIENDELER		64 738 611	64 798 534
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 200	12 200



Sum innskutt egenkapital	12 200	12 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	49 647 889	49 159 660
Sum opptjent egenkapital	49 647 889	49 159 660
Sum egenkapital	49 660 089	49 171 860
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 101 783	1 584 400
Øvrig langsiktig gjeld	13 276 400	13 276 400
Sum annen langsiktig gjeld	14 378 183	14 860 800
Sum langsiktig gjeld	14 378 183	14 860 800
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 768	382
Leverandørgjeld	465 801	625 917
Skyldige offentlige avgifter	47 375	35 191
Annen kortsiktig gjeld	140 394	104 384
Sum kortsiktig gjeld	700 338	765 874
Sum gjeld	15 078 521	15 626 674
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	64 738 611	64 798 534



Organisasjonsnr: 941 797 873
TØYENHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5105
Tøyenhagen B/L



Velkommen til årsmøte i Tøyenhagen B/L

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. mai kl. 09:00 og lukker 1. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5105>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Velkommen til generalforsamling i Tøyenhagen borettslag

Husk 28. mai kl 18:00 i bakgårdshuset – Beboermøte/formøte der vi gjennomgår sakene som er oppe på generalforsamling., samt orienteringssaker om deling av bakgården. I etterkant av beboermøtet vil sakliste bli oppdatert med eventuelle oppklaringer.

Merk: Styreleder har meldt sin avgang f.o.m generalforsamlingen 2024, og styret har vedtatt at vi vil gjøre et suppleringsvalg ved denne generalforsamlingen. Kontakt valgkomiteen, ved Margrete Laland, dersom du kunne vært interessert i å stille til valg.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppdatering av husordensreglene
6. Høns i bakgården prøveprosjekt
7. Oppgradering av bakgårdshuset
8. Lufting av hund i bakgården



- 9. Forslag til leilighetsendringer. Jens Bjelkes gate 37A, 4. + 5. etasje (bolignr. H0402)
- 10. Fastsettelse av honorarer for styret 2023-2024
- 11. Fastsettelse av honorarer for styret 2024-2025
- 12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Tøyenhagen B/L



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av møteleder for generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen velger Bendik Balstad Deraas.

Forslag til vedtak

Bendik Balstad Deraas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen velger Even Opsal som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Even Opsal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap som vedlagt.
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner årsrapport og årsregnskap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 5105 årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Oppdatering av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer sak på GF om endring av husordensregler i tråd som vist i vedlegget, med tillegg som beskrevet i merknadene.

Styrets innstilling

Styret innstiller for de foreslåtte endringene.

Forslag til vedtak

De foreslåtte endringene vedtas.

Vedlegg

- 2. Endringer i husordensreglene.pdf



Sak 6

Høns i bakgården prøveprosjekt

Forslag fremmet av:

Frida Marie Grimnes Røvik

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker å lage et prøveprosjekt med høns i bakgården i Tøyenhagen. Forslaget går ut på å leie 4 høns i 3 mnd fra en ordning kalt Eggchange (<https://www.eggchange.no/>). Vi har snakket med en annen bygård som har dette og er storfornøyde. De har en hovedansvarlig og ca 10 beboere som er i "hønsegruppa" og har ansvar for hønsene en uke hver med konkrete enkle oppgaver.

Høns i bakgården har mange fordeler, for det første er de sosiale dyr som det er hyggelig både for små og store å bli kjent med, de gir ca 20 egg per uke, de kan spise matavfall og de gir god gjødsel vi kan bruke til resten av hagen. Hønsene er rolige og sover inne i hønsehuset.

Hønsehuset er tenkt satt opp på plenen hvor lekehuset står i dag. Styret arbeider med en helhetsplan og en skisse for oppgradering av denne delen av bakgården, og en mer permanent hønsegård kan passes inn i disse planene om Generalforsamlingen ønsker det etter hvert, og beboere sørger for driften.

Prøveprosjektet vil være forutsatt av at det er nok interesse til at vi kan lage en "hønsegruppe" som har ansvar for dette. Derfor er det usikkert hvorvidt prosjektet kan skje sommeren 2024 eller sommeren 2025.

Vi ønsker å søke Grønne Midler Gamle Oslo til prosjektet, som vi har mottatt tidligere til prosjekter i borettslaget. Vi håper derfor at prosjektet vil bli helt eller delvis finansiert av støtteordninger.

Forslagsstillere: Frida Røvik, Thomas Aarholdt, Andrea Grimnes

Styrets innstilling

Styret innstiller mot at forslaget vedtas.

Begrunnelse: Styret mener dette er et supert initiativ og et godt formulert forslag. Styret mener imidlertid at ulempene som følger i form av blant annet støy og arealbeslag gjør at ulempene samlet sett er større enn fordelene.

Forslag til vedtak

Vi vil gjennomføre et prøveprosjekt med høns i bakgården sommerhalvåret 2024 eller 2025.

Vedlegg

3. Screenshot_20240430-191550~2.png



Sak 7

Oppgradering av bakgårdshuset

Forslag fremmet av:

Magnus Lysberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgårdshuset er mye brukt av mange i borettslaget. Huset er en stor fellesverdi og et fellesgode for alle som bor her. Men det er i dårlig forfatning. Kjøkkenet er slitt. For overnattingsgjester mangler huset et bad (og en dusj). Dårlig ventilasjon og fuktproblemer har skapt et tidvis alvorlig problem med muggsopp, spesielt vinterstid. I første etasje er det også problemer med maur om sommeren. Det er på tide å fullføre den jobben som ble påbegynt for flere år siden - huset bør oppgraderes. Jeg vil foreslå å be styret lage en plan for å sette huset i stand, og så legge frem prosjektet ved neste generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret innstiller mot at forslaget vedtas.

Begrunnelse: Styret er positive til å utrede en videre oppussing av bakgårdshuset. Styret har imidlertid begrenset kapasitet til å følge opp store prosjekter. Kommende år har styret behov for å prioritere og fokusere på vindusprosjektet. Nødvendige utbedringer og vedlikehold vil likevel bli utført som normalt. Dette utelukker likevel ikke at styret kan starte arbeidet med prosjektering dersom styret finner at det har kapasitet til det.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret prosjektere oppussing av bakgårdshuset. Prosjektet legges frem på neste generalforsamling, med kostnadsestimater.

Sak 8

Lufting av hund i bakgården

Forslag fremmet av:

Brit Gylseth

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle barn, voksne og katter ferdes fritt i vår felles bakgård. Jeg mener derfor at dette også må gjelde hunder (selvsagt i bånd når dette er nødvendig).

Styrets innstilling

Styret innstiller mot at forslaget vedtas.

Begrunnelse: Det er tillatt å gå tur med hund gjennom bakgård og oppholde seg i bakgården med hund i bånd. Man kan imidlertid ikke lufte hund i bakgården med sikte på dobesøk.



Forslag til vedtak

Det er lov å lufte hunder i bakgården på lik linje med alle andre som ferdes fritt der.

Sak 9

Forslag til leilighetsendringer. Jens Bjelkes gate 37A, 4. + 5. etasje (bolignr. H0402)

Forslag fremmet av:

Anne Sofie Feidenhansl Milner

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker å gjennomføre endringer i vår leilighet, Jens Bjelkes gate 37A. Endringen er som følger: Nytt takvindu (vinduer) i 5. etasje.

Foreslått løsninger tar forbehold for justeringer som kan komme som resultat av tilbakemeldinger fra Byantikvaren, og på bakgrunn av eventuelle uforutsette utfordringer som kan dukke opp underveis, etterhånden som arbeidene utføres. Se Vedlegg for komplett søknad. Ikke nøl med å kontakte oss dersom dere ønsker å se ytterligere dokumentasjon og/eller spesifikke tegninger.

Styrets innstilling

Styret innstiller at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Andelseiere i JBG 37A får gjennomføre leilighetsendringer iht beskrivelse og vedlegg.

Vedlegg

4. 240507_JBG37A_Generalforsamling.pdf

Sak 10

Fastsettelse av honorarer for styret 2023-2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret for 2023-2024 sin godtgjørelse settes til 180 000kr.

Forslag til vedtak

Styret for 2023-2024 sin godtgjørelse settes til 180 000kr.



Sak 11

Fastsettelse av honorarer for styret 2024-2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å skape forutsigbarhet til den kommende styret foreslår styret å fastsette styrehonorar før begynt periode. Styret foreslår at summen for neste år ikke økes.

Forslag til vedtak

Styret for 2024-2025 sin godtgjørelse settes til 180 000kr.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det er mulig å stille intill generalforsamlingen er åpnet.

Grunnet nåværende styreleders avgang, vil det også være suppleringsvalg av styreleder for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jøran Grønstad

Jeg er 50 år og bor sammen med min kjære Line og våre tre jenter i Jens Bjelkes gate 39B. Der flytta vi inn i januar i år, for øvrig tredje gang vi flytter inn i byens fineste borettslag. Vi starta med en toroms i 2013, var innom en treroms og bor nå i en fireroms.

Jeg har vært med i styret i borettslaget siden 2015, og vært styreleder i fem år (2018-2023).

Det siste halvannet året har vi bodd utenfor Tøyenhagen, i et splitter nytt sameie på Ensjø. Der satt jeg også som styreleder de to første driftsårene, noe som ga meg nyttig styreleder-erfaring.

Nå er jeg motivert for mer styreleder-arbeid i Tøyenhagen og vil gjerne fortsette å jobbe for et trygt, inkluderende og godt bomiljø for alle som bor her.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nina Alnes Haslie

Jeg har bodd i borettslaget i 11 år, og vært styremedlem i fire. Jeg er engasjert i godt bomiljø både i borettslaget og lokalsamfunnet ellers. I Tøyenhagen har jeg vært spesielt engasjert i oppgraderingen av bakgården og å legge til rette for felles arrangementer, som høstfest og utekino. Jeg tok initiativ og skaffet eksternt tilskudd til hagestua og kjøkkenhagen. I tillegg har jeg det siste året blant annet ledet arbeidet med å rydde opp i fordelingen av boder og engasjere nytt firma til trappevask. Jeg håper å få muligheten til å fortsette å gjøre Tøyenhagen til et enda bedre sted å bo!



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andrea Othilie Rognan

Vi liker borettslaget så godt at vi kjøpte større leilighet her da vi skulle få barn. I de åra har jeg satt stor pris på det gode, rause naboskapet vi har.

Jeg er opptatt av den sosiale bakgården, at vi er smarte med penga våre og tar godt vare på byggene.

For tiden sitter jeg som ansattrepresentant i styret på jobben, og har erfaring fra styrearbeid både når det har gått bra og i skikkelig krise. Jeg har tydelige meninger og er en pragmatisk og strukturert type.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Margrete Laland
- Stein Runar Østigaard



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kenneth Høgevold	Tøyengata 38 C
Styremedlem	Bendik Balstad Deraas	Tøyengata 40 D
Styremedlem	Amalie Statland Fantoft	Tøyengata 40 E
Styremedlem	Stein Halvorsen	Jens Bjelkes Gate 37 A
Styremedlem	Nina A. Haslie	Herslebs Gate 34 A
Styremedlem	Jonas Lippestad Johansen	Jens Bjelkes Gate 39 B
Styremedlem	Martin Håkon M Mc Gloin	Herslebs Gate 34 B
Styremedlem	Even Opsal	Herslebs Gate 34 B
Varamedlem	Mari Hoftun	Jens Bjelkes Gate 37 B

Valgkomiteen

Margrethe Bergmål	Herslebs Gate 34 A
Sigrun Moe	Tøyengata 40 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tøyenhagen B/L

Borettslaget består av 122 andelsleiligheter.

Tøyenhagen B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941797873, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 196 198 200 46
47 62 63

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Tøyenhagen B/L har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I 2023 avholdte styret 15 styremøter og det ble avholdt årsmøte digitalt, med fysisk beboermøte.

Borettslagets økonomi betegnes som stabil.

Styret mottok 9 beboerforslag i 2023, hvorpå det ble kjøpt inn pizzaovn som er blitt til stor glede for mange i bakgården. Styret takker for alle innsendte forslag, og ser med glede på at engasjementet i borettslaget er så høyt.

I 2023 ble det nedlagt mye tid på saken om bytte av vinduer i borettslaget. Både møter med prosjektledelse, internt i styret, og med entreprenør har krevd mye av styrets fokus, og styret ser frem til å konkludere saken i løpet av 2024.

Styret behandlet i 2023 saken om renovering av fasaden i Jens Bjelkes gate, som vil fullføres i 2024.

Med hjemmel i forurensningsloven påla kommunen borettslaget å utbedre fire rør, med varsel om tvangsmulkt innen oktober 2023. I og med at rørene i alle våre sju rør er like gamle, besluttet derfor styret å utføre oppgraderingen i alle bygg. (Tøyengata 36 ble tatt i 2022.)

Gjennom 2023 måtte styret leie mer juridisk bistand enn budsjettet knyttet til en krevende sak som har pågått over tid. Etter denne saken ble konkludert, ble utgiftene dekt av den andre parten.

I juni 2023 vedtok styret å donere alle sykler uten identifisert eier mot henting til Kriminalomsorgen. Dette frigjorde mer plass til boder i kjelleren.

I 2023 fikk styret kartlagt bodene, og i hvilken grad beboere har bod-dekning. Dette arbeidet viste noen ujevnheter, og styret har innført tiltak for jevnere fordeling og mer strukturert oppfølging av borettslagets boder.

Som følge av flatkjuke måtte ett kirsebærtre felles i 2023. Styret ser hvor stor betydning trærne i bakgården har for trivselen i borettslaget, og utarbeider plan for planting av nye trær når syke trær må felles. Hagegruppa har søkt og mottatt 35 000kr i støtte fra bydelen.

Selv om det i 2023 ikke ble tilbakebetalt for deltagelse på dugnad, så man et stort beboeroppmøte både på høst og vår-dugnad. Andre arrangementer i regi av styret:

Trivselsarrangementer i 2023

- I mars: Hagegruppa arrangerte planteverksted for gråbeinsbarna.
- I mai: Arrangert Eurovision-ving i bakgården
- I begynnelsen av september: Hagegruppa arrangerte høstfest for alle med hjemmelaget grønnsakssuppe.
- Midten av september: Beboer arrangerte klesbyttekveld for alle i Bakgårdshuset.
- I oktober: Foreldre arrangerte felles Halloween-feiring for alle gråbeinsbarna med familier.
- I oktober: Hagegruppa søkte og fikk Grønne midler fra bydelen og arrangerte kompost- og dyrkekurs med gartner fra Linderud andelsgård.



- I oktober: Styret fikset utekino både for store og små
- I desember: Beboer søkte og fikk Grønne midler fra bydelen og arrangerte Reparasjonsverksted for klær i Bakgårdshuset.



Årsrapport fra driftsleder 2023

271 avvik er registrert i 2023, 150 færre enn i 2022. Av disse er 264 løst.
3238 rutineoppgaver er utført i samme periode.

Prosjekter administrert og / eller utført av driftsleder 2023:

- Utbedring av lekkasje JBG37
- Konstruksjon av vognskur JBG39
- Ferdigstillelse av oppgradering bakgårdshus
- Utbytte av alle låser i JBG37
- Ferdigstillelse av kartlegging og merking av alle boder
- Konstruksjon av stakittgjerde i grønnsakshage
- Inngåelse av avtale snø/isfjerning
- Oppsett av 8 nye varmekabler i takrenner, JBG37, JBG39, TG40 og TG38 innvendig
- Kartlegging av tilstand takterrasser
- Etablering av sensor-prosjekt varmtvannsberedere
- Ferdigstillelse av anbud og prosjektering fasade JBG37/39
- Installasjon av bevegelsessensorer for lys i oppgang TG36A og TG40E
- Årlig service vannberedere
- Bytte av ventil vannbereder TG36
- Innhenting av erstatningsfliser for ødelagte trappeneser i oppganger
- Langtidskartlegging av luftfuktighet og temperatur i alle bygg
- Installasjon internett bakgårdshuset
- Rens av sanfang og kummer i bakgården
- Fjerning av to trær i bakgården
- Bytte av låser i HBG32B
- Utbedring av vannlekkasje JBG39
- Årlig kontroll av brannslukkere
- Maling av bakgårdshus
- Reparasjon avløpsrør HBG34
- Isolering av varmtvannsrør i TG36
- Rens / Vask av tak og takrenner bakgårdshus og HBG32C
- Oppgradering av brannalarmsentraler
- Oppgradering av flomberedskap
- Håndtering av vepsebol JBG39
- Fjerning av gamle sykler og barnevogner
- Rørfornyning av avløpsrør ut mot kommunen
- Etablering av ny stakeluke TG38
- Bytte kjøleskap bakgårdshuset
- Utbedring av vannlekkasje TG38
- Kartlegging av overvannssystem / Fjerning av gamle rør
- Kartlegging av spenningsavvik
- Kontroll av el-fellessanlegg
- Bytte av ødelagt dør HBG32
- Grafittfjerning

Driftleders generelle ansvarsområder:

- Skadedyrbekjempelse
- Administrasjon av dugnad
- Kartlegging av radonnivåer
- Snø/is-håndtering
- Administrasjon av bakgårdshus
- Feie gårdsplassen
- Fjerning av katteekskremer sandkasse



- Gjødsle plenen
- Hovedstoppekraner funksjonstestes
- Juster temperatur panelovner
- Klippe plen
- Kontroll av filter vannberedere
- Kontroll av utekummer
- Kontrollér reduksjonsventiler
- Kontrollér varmtvannsbereder for temperatur og lekkasje
- Luft plenen
- Periodisk sjekk av sprekker i fasade
- Plukk opp leker
- Administrasjon nøkler og skilt
- Rengjør filtre radonavsug
- Rengjør utegriller og bålpanne
- Rengjøring av sluk i kjellere
- Rensing av overvannskummer
- Rensking av feieluker kjeller og loft
- Service og vedlikehold trykktanker varmtvannsberedere
- Sjekk at alle porter går i lås
- Sjekk driftsstatus brannsentral
- Sjekk driftstatus radonvifter
- Sjekk frie rømningsveier
- Sjekk knappene på ringepanel
- Sjekk sikringer på varmekabler i takrenner
- Sjekk takrenner og nedløp for istapper
- Smøre låser
- Strø og salt gårdsplassen
- Ta inn vannslanger
- Tømme søppelbøtter
- Vedlikehold lekeplass
- Vende kompost
- Vertikalskjær plenen
- Visuell kontroll av elektrisk anlegg
- Visuell kontroll av hovedtavler
- Visuell kontroll av inntakskabel
- Visuell kontroll av stige kabler
- Administrasjon forsikringssaker
- Administrasjon eksterne håndverkere

Simen Aanerud
Driftsleder
Tøyenhagen borettslag



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 23 665 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tøyenhagen B/L.

Lån

Tøyenhagen B/L har to lån i OBOS banken.

Begge lånene har en flytende rente på 6,2%.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TØYENHAGEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TØYENHAGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1NKBX-KXSTK-NWMLL-1ONLA-5TPE4-5SMCN



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-05-14 18:15:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1NKBX-KXSTK-NWMLL-1ONLA-5TPE4-SSMCN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

20 av 47

5105 årsrapport 2024.pdf



TØYENHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 941 797 873, KUNDENR. 5105

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 586 015	6 960 360	3 586 015	3 670 681
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		488 229	-2 971 752	-22 226 444	-23 260 005
Tilbakeføring av avskrivning	14	106 353	100 034	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-27 300	-22 054	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-482 617	-480 573	-610 000	-506 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		84 665	-3 374 345	-22 836 444	-23 766 005
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 670 681	3 586 016	-19 250 429	-20 095 324
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 371 019	4 351 890		
Kortsiktig gjeld		-700 338	-765 874		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 670 681	3 586 016		



TØYENHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 941 797 873, KUNDENR. 5105

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 867 548	6 673 868	6 991 000	6 827 000
Andre inntekter	3	920 875	119 171	30 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 788 423	6 793 039	7 021 000	6 827 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-737 591	-491 207	-726 940	-733 833
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-106 353	-100 034	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 901	-15 145	-11 500	-11 500
Forretningsførerhonorar		-272 353	-261 840	-275 000	-289 000
Konsulenthonorar	7	-273 245	-68 432	-60 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-2 410 402	-5 029 403	-23 278 804	-23 665 000
Forsikringer		-661 162	-601 134	-660 000	-727 000
Kommunale avgifter	9	-1 179 253	-1 221 289	-1 365 772	-1 558 772
Energi/fyring		-609 690	-763 292	-800 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-337 268	-334 242	-334 152	-335 000
Andre driftskostnader	10	-601 637	-747 394	-361 276	-381 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 384 854	-9 813 411	-28 053 444	-28 602 005
DRIFTSRESULTAT		403 569	-3 020 372	-21 032 444	-21 775 005
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	157 005	105 308	70 000	0
Finanskostnader	12	-72 345	-56 688	-1 264 000	-1 485 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		84 660	48 620	-1 194 000	-1 485 000
ÅRSRESULTAT		488 229	-2 971 752	-22 226 444	-23 260 005
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		488 229	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 971 752		



TØYENHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 941 797 873, KUNDENR. 5105

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	58 275 497	58 275 497
Tomt		1 309 000	1 309 000
Andre varige driftsmidler	14	783 095	862 148
SUM ANLEGGSMIDLER		60 367 592	60 446 645
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 066	19 857
Kundefordringer		0	2 655
Forskuddsbetalte kostnader		16 810	33 766
Andre kortsiktige fordringer	15	16 253	9 998
Driftskonto OBOS-banken		1 075 573	561 995
Driftskonto OBOS-banken II		4 545	42 513
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 336	17 499
Sparekonto OBOS-banken		3 156 478	3 637 065
Innestående i andre banker		66 958	26 542
SUM OMLØPSMIDLER		4 371 019	4 351 890
SUM EIENDELER		64 738 611	64 798 534
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 122 * 100		12 200	12 200
Opptjent egenkapital		49 647 889	49 159 660
SUM EGENKAPITAL		49 660 089	49 171 860
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 101 783	1 584 400
Borettsinnskudd	17	13 276 400	13 276 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 378 183	14 860 800
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 006	62 311
Leverandørgjeld		465 801	625 917
Skyldige offentlige avgifter	18	47 375	35 191



13

Tøyenhagen B/L

Påløpte renter		6 046	382
Påløpte avdrag		40 722	0
Annen kortsiktig gjeld	19	66 388	42 073
SUM KORTSIKTIG GJELD		700 338	765 874
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 738 611	64 798 534
Pantstillelse	20	21 376 400	21 376 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024

Styret i Tøyenhagen Borettslag

Kenneth Høgevold

Bendik Balstad Deraas

Amalie Statland Fantoft

Stein Halvorsen

Nina A. Haslie

Jonas L. Johansen

Martin Håkon M Mc Gloin

Even Opsal

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører



myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 861 592
Kabel-TV	323 544
Brannvarsling	262 272
Trappevask	200 376
Seksjonert lokale	122 400
Dugnad	72 600
Forretningslokale	31 200
Leietillegg for påbygg	25 380
Eiendomsskatt	6 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 906 236

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-31 200
Brannvarsling	-7 488
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 867 548

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av loftsareale	680 000
Ekstern bank	40 416
Erstatning	600
Oslo kommune	15 000
Tilskudd	20 000
Viderefakturerte fakturaer, advokat + vaktmester	164 859
SUM ANDRE INNTEKTER	920 875

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-524 825
Overtid	-28 405
Påløpte feriepenger	-66 388
Arbeidsgiveravgift	-112 746
Arbeidsklær	-5 227
SUM PERSONALKOSTNADER	-737 591

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og vil etablere pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 901.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-202 114
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 350
Boliginstituttet AS	-16 656
Teigen Arkitekter AS	-43 125
SUM KONSULENTHONORAR	-273 245

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-61 856
Grunngebys - Plan og Bygningsetaten	-151 480
Arcon Entreprenør AS	-50 492
VD montasje AS	-129 219
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-393 047
Drift/vedlikehold bygninger	-359 154
Drift/vedlikehold VVS	-548 529
Drift/vedlikehold elektro	-437 385
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-243 409
Drift/vedlikehold brannsikring	-418 877
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 410 402

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 885
Vann- og avløpsavgift	-474 952
Feieavgift	-14 025
Renovasjonsavgift	-683 391
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 179 253

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-74 630
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 698
Verktøy og redskaper	-39 786
Driftsmateriell	-28 579
Lyspærer og sikringer	-17 130
Vaktmestertjenester	-15 000
Renhold ved firmaer	-208 937
Snørydding	-2 347
Andre fremmede tjenester	-135 847
Kontor- og datarekvista	-4 274
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Andre kontorkostnader	-21 486
Gaver	-4 000
Bank- og kortgebyr	-4 788
Velferdskostnader	-23 135
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-601 637

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 813
Renter av sparekonto i OBOS-banken	84 413
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 673
Kundeutbytte fra Gjensidige	66 436
Andre renteinntekter	670
SUM FINANSINTEKTER	157 005

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 929
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-54 289
Renter på leverandørgjeld	-127
SUM FINANSKOSTNADER	-72 345

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1988	7 129 836
Tilgang 1999	3 562 800
Kostpris/Bokf.verdi 1989	47 582 861
SUM BYGNINGER	58 275 497

Tomten ble kjøpt i 1985

Gnr.229/bnr.46 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin

Tilgang 2023

27 300

Avskrevet i år

-2 275

25 025

Snøfreser

Tilgang 2022

22 054

Avskrevet tidligere

-367

Avskrevet i år

-4 411

17 276

Grill

Tilgang 2018

23 238

Avskrevet tidligere

-10 458

Avskrevet i år

-2 324

10 456

Drivhus

Tilgang 2021

119 455

Avskrevet tidligere

-7 168

Avskrevet i år

-4 778

107 509

Belysning

Tilgang 2020

59 487

Avskrevet tidligere

-8 592

Avskrevet i år

-3 966

46 929

Brannvarslingsanlegg

Kostpris

1 328 992

Avskrevet tidligere

-664 493

Avskrevet i år

-88 599

575 900

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**783 095****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-106 353****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte

16 253

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**16 253**

**NOTE: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1999 -3 600 000

Nedbetalt tidligere 3 167 326

Nedbetalt i år 210 665

-222 009

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006 -4 500 000

Nedbetalt tidligere 3 348 274

Nedbetalt i år 271 952

-879 774

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 101 783****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -13 276 400

SUM BORETTSINNSKUDD -13 276 400**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -23 336

Skyldig arbeidsgiveravgift -24 039

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -47 375**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -66 388

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -66 388

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 276 400
Pantelån	1 101 783
Påløpte avdrag	40 722
TOTALT	14 418 905

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	58 275 497
Tomt	1 309 000
TOTALT	59 584 497



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88004561. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Fornyning avløpsrør	Rørfornyning av avløpsrør ut mot kommunen.
2022	Renovering av bakgårshuset	Festlokalet er totalrenovert. Taket er hevet og det er etablert skyvedørsvinduer ut mot plenen.
2021	Fiberbredbånd	Det er installert fiberbredbånd i samtlige leiligheter i borettslaget. Netel har utført installasjonen for HomeNet.
2021	Byttet varmtvannsberedere	Bereder byttet i Tøyengata 38. Nå har alle bygg nye beredere.
2021	Etablert nytt utekjøkken i bakgården	Den gamle utegrillen på bakgårdshuset ble revet. Nytt utekjøkken ble bygget av Arcon.
2021	Satt opp hagestue i bakgården	Bordtennisbord ble flyttet og hagestue satt opp med cafebord utenfor.
2020	Vedlikehold tak	Blikkenslager gikk over takene våre på befaring og nødvendig vedlikehold ble utført. En rekke beslag ble byttet på takene i Herslebs gate.
2020	Oppgradering av sikringsskap/elanlegg i kjellere	
2020	Tiltak mot radon	Installert undertrykksventilering i Jens Bjelkes gate 39, Tøyengata 40 og Tøyengata 36, samt tettet etasjeskiller i de tre byggene.



2020	Byttet porttelefon-system	Byttet paneler ved ytterporter og oppgangsdører. Nye svarapparat i alle leiligheter
2020	Opparbeidet ny uteplass	Etablering av Knut-Edmunds plass
2019	Ny lekeplass	
2019	Startet utskifting av varmtvannstanker	
2018	Nye nøkkelbrikker	
2016	Tiltak mot radon	Tetting av kjellergulv og bedret ventilasjon i
2015	Ny sandkasse	
2015	Nytt brannvarslingsanlegg	i oppganger og leiligheter.
2015	Utskifting av fundament til portene.	
2014 - 2015	Asfaltering	av bakgården.
2013	Tiltak mot radon	
2013	Utredning	utbedring av bakgård og brannsikring.
2012	Tiltak mot radon	
2011	Utbedring av ventilasjon i bakgårdshuset	
2010 - 2011	Tetting av rottehull i alle kjellere.	(Fasaden ut mot Jens Bjelkes gate).
2010 - 2011	Maling av oppgangene og fasade	
2009	Oppgradering takrenner	Det elektriske i takrennene ble oppgradert for å unngå problemer med istapper som vi har hatt tidligere vintre.
2009	HMS: Dørpumper i leilighetene	Som følge av utarbeidelse av Helse, Miljø og Sikkerhetsplan (HMS) for borettslaget i fjor, og møte med Brann- og Redningsetaten, ble det vedtatt å installere dørpumper i leilighetene, samt tette lister med brannskum. Alle oppganger og dører er ferdigstilt. I tillegg må vi utføre brannsikring av himlingene i kjellerne i Tøyengata 36, 38 og 40, som i dag ikke er brannsikre. Dette er pr. våren 2009 i oppstart og skal utføres av GOS.
2009 - 2011	Brannsikring	Brannsikring av himlingene i kjellerne i Tøyengata 36, 38 og 40.
2005	Div vinduer, piper etc.	Vinduer, dører og balkonger er malt, arbeidet er avsluttet i 2005. Alle pipene er renoverert – dvs det er innlagt røkrør og nye tilkoblinger.
2005	Utbygging	Råloftene i Tøyengt. 36, 38 og 40 er solgt til entreprenør, og det er bygget 7 leiligheter. Leilighetene inngår som en del av borettslaget med andel fellesgjeld.
2004	Sammenslåing av leiligheter	Leilighet nr 116 og 115 ble slått sammen (andel 116 utgår).
1989	Salg av leiligheter	Leil. nr. 82 ble solgt fra Oslo Byfornyelse i 1989 og det ble betalt borettsinnskudd på

Vedlegg 1

32 av 47

5105 årsrapport 2024.pdf



kr 160 000,-. Kjøper var ikke ansvarlig for borettslagets gjeld pr. overtagelsesdato (21.4.06). For fellesgjeld som borettslaget tar opp etter denne dato er l.nr. 82 ansvarlig på samme måte som de øvrige andelseierne.

Selskapet tok i 1999 opp 3,6 millioner i lån i OBOS. Andel fellesgjeld skulle vært lagt til i felleskostnadene til l.nr. 82, men dette ble ikke gjort. Leien blir justert fra 1.7.06.



Endringer i husordensreglene:

8. Fellesrom:

Original tekst:

“Det er en betingelse for å kunne disponere boder at boden er tydelig merket med leilighetsnummer og navn.”

Ny tekst:

“Boden skal være merket med bod-ID og disponentens andelsnummer. Borettslaget er ansvarlig for å holde oversikt over disponenter.”

Nytt avsnitt:

“Oppbevaring av gassbeholdere eller eksposjonsfarlige materialer er ikke tillatt i bod på kjeller, gang eller loft.”

Nytt avsnitt 2:

“Det er ikke tillatt med elektriske apparater koblet til inne i bodene, hverken i kjeller, mellombod eller loft. Dette gjelder kjøleskap, varmeovner og alt annet utstyr som ikke er lyskilder.”

8: Byggearbeider på leilighetene

Søppel

- iSekker og lignende avfallsekker må plasseres ut på gata og bestilt hentet så fort som mulig

Støv

- Ved støvende arbeider må man tenke på at brannvarsleren kan gå av ved mye støv. Støvhette for brannalarmen kan fås hos driftsleder
- Utkobling: Man kan i tillegg deaktivere brannalarmen i leiligheten i 30 minutter ved å holde inne den gule knappen

Vannkraner

- Hvis man må skru av vannet i kjelleren for rørleggerarbeid, kontakt driftsleder

Parkering i bakgården

- Parkering inne i gården er henholdsvis for av- og pålessing. Hvis man må stå lengre, plasser bilen så den ikke står i veien for annen ferdsel og legg igjen et telefonnummer i vindusruten
- Det må kjøres svært pent inne i gården, da det er mange blindsoner og barn som leker. Håndverkere må instrueres i dette før de ankommer.

Støy

- Støyende arbeider bør varsles, for eksempel i et oppslag på Vibbo for naboene som blir berørt

Porter



- Håndverkere må informeres om å holde porter og oppgangsdører låst til alle tider.

11. Vedlikehold av takterrasser (og balkonger):

Legg til:

Andelseiere med balkong plikter å holde takrenne og nedløp åpen for løv og annet materiale som hindrer vann å renne som det skal.

Annet: Grilling på balkong:

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong.

7. Ro i gården og i leiligheter:

Original tekst:

Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet mellom kl. 2300 og 0700. Videre skal det være ro i gårdsrommet mellom kl. 2000 og 0700. Dette betyr ikke at det er ulovlig å oppholde seg i gården etter kl. 2000, men at det skal være ro og orden. Unntatt er varslede fellesarrangementer for beboerne i gården, da settes tiden til kl. 2300. Byggearbeider og oppussing av støyende karakter skal avsluttes innen kl. 21.00 på hverdager og kl. 18.00 lørdager og søndager. Slikt arbeid kan ikke påbegynnes før 10.00 på lørdag og søndager.

Oppdatert tekst:

Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet mellom kl. 23:00 og 07:00. Videre skal det være ro i gårdsrommet mellom kl. 20:00 og 07:00. Dette betyr ikke at det er ulovlig å oppholde seg i gården etter kl. 20:00, men at det skal være ro og orden. Fredag og lørdag, samt ved varslede fellesarrangementer for beboerne i gården, skal det være ro i bakgården fra kl. 23:00. Lørdag og søndag: Ro i bakgården frem til kl. 09:00. Byggearbeider og oppussing av støyende karakter skal avsluttes innen kl. 21:00 på hverdager og klokken 18:00 lørdager og søndager. Slikt arbeid kan ikke påbegynnes før 10.00 på lørdag og søndager.



Vedlegg 3 til sak 6. Høns i bakgården prøveprosjekt



Vedlegg

Utkast til budsjett, med forbehold om at det kan forekomme endringer.

3800 kr	Brukt Solheim hønsehus med 4 høner. Bunnplate, 3 liter vannautomat og 50 cm fôrtrau er inkludert.
1050 kr	40 KG hønsefôr, 4 KG skjellsand, 400 L sagflis eller 10kg høy, 1 KG halm
3000 kr	Levering og henting
1350 kr	Høsenetting
1000 kr	Depositum
10 200 kr	Totalsum





Avsender:
Henry Stephens
Amesofie Feidenhansl Milner
H0402
Jens Bjelkes Gate 37A
0578 Oslo

Til:
Styret, Tøyenhagen borettslag
Tøyengata 38
0578 Oslo

30. april 2024

Forslag til leilighetsendringer. Innsendelse av søknads/sak til styret, i forbindelse med årlig generalforsamling 2024.

Vi ønsker å gjennomføre endringer i vår leilighet, Jens Bjelkes gate 37A. Foreslått endringer er gjennomarbeidet av fagfolk og planløsningen utviklet i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17).

De primære endringene er som følger:

Nytt takvindu (vinduer) i 5. etasje. Etablering av et nytt takvindu (muligens to) vil gi leilighetens taketasje forbedret dagslysforhold til kjøkkenet og oppholdsrommet. Vi har vært i dialog med Byantikvaren, og på nærværende tidspunkt fått deres godkjenning til etablering av et nytt takvindu. Løsningen er i tård med Byantikvarens Lofsvellder fra 2015. Vi ønsker dog ideelt sett å etablere to nye takvinduer, og derfor innsendes det en søknad til Byantikvaren primo mai om å utvide takvinduløsning til etablering av to nye takvinduer. Løsningen er delvist i tråd med BYA sin lofsvellder, og det er uvisst om den vil kunne godkjennes. Dog har dialogen med BYA vært positiv inn til nå, noe som tyder på at ett ekstra vindu definitivt er mulig. Henviser til tegningsvedlegg *ny planløsning* hhv. opsjon A og opsjon B. Planene viser i tillegg ikke-strukturelle endringer så som ny kjøkkenplassering og møblering.

Vedlagt dette dokumenten finner du følgende:

- Plantegning av eksisterende situasjon hhv. 4. og 5. etasje.
- Plantegning av foreslått ny situasjon, opsjon A.
- Plantegninger av foreslått ny situasjon, opsjon B.
- Godkjenning v. Byantikvaren, nytt takvindu (opsjon A).

Foreslått løsninger lar forbehold for justeringer som kan komme som resultat av tilbakemeldinger fra Byantikvaren, og på bakgrunn av eventuelle uforutsette utfordringer som kan dukke opp underveis, etterhånden som arbeidene utføres. A. Jobbe med gamle bygg byr ofte på uforutsette utfordringer, uansett hvor godt man har forberedt seg.

Ikke nøl med å kontakte oss dersom dere ønsker å se ytterligere dokumentasjon og/eller spesifikke tegninger.

Med Vennlig Hilsen,

Henry Stephens og Amesofie Milner

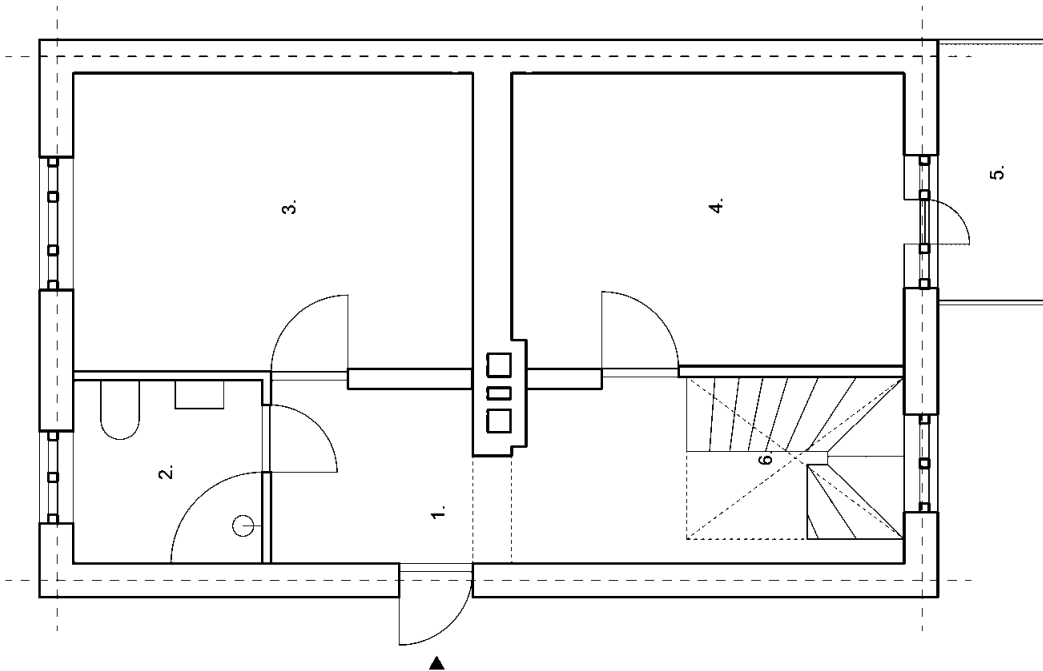
Vedlegg 4

39 av 47

240507_JBG37A_Generalforsamling.pdf



Eksisterende
planløsning

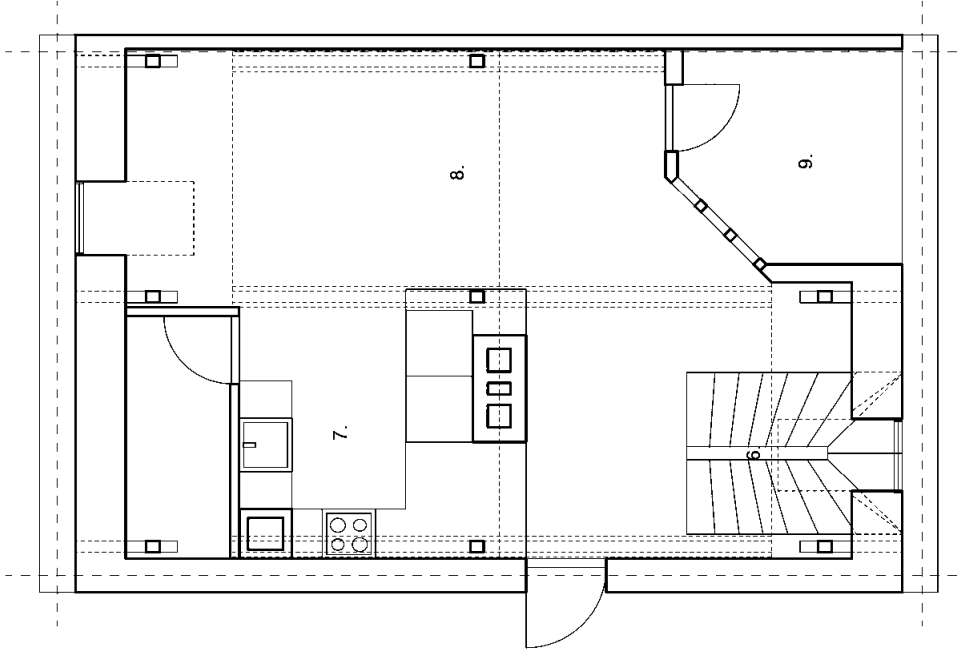


Plan 4. Etg

- 1. Inngang
- 2. Bad
- 3. Rom 1
- 4. Rom 2
- 5. Balkong
- 6. Trappe

Plan 5. Etg

- 6. Trappe
- 7. Kjøkken
- 8. Stue
- 9. Terrasse



Vedlegg 4

Jens Bjelkes Gate 37A
Eksisterende Plan 1:50 A3

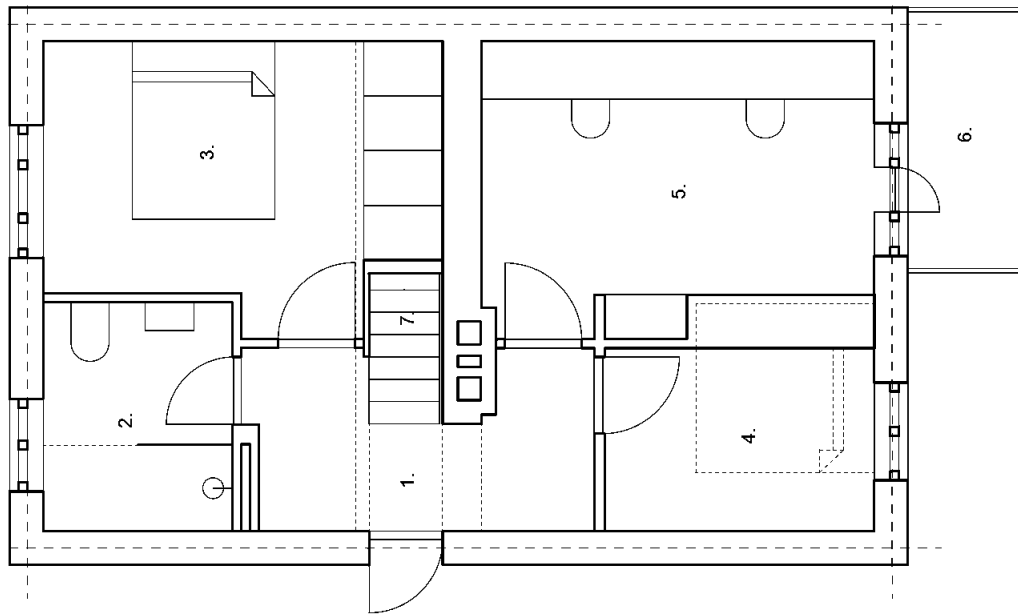
40 av 47

240507_JBG37A_Generalforsamling.pdf



Foreslått ny
planløsning,
Opisjon A

Etablering av nytt takvindu godkjent av Byantikvaren d. 18.04.2024.
Løsningen er tilpasset med BYA sin utsalvleder, rev. maj 2015.
Se vedlegg.

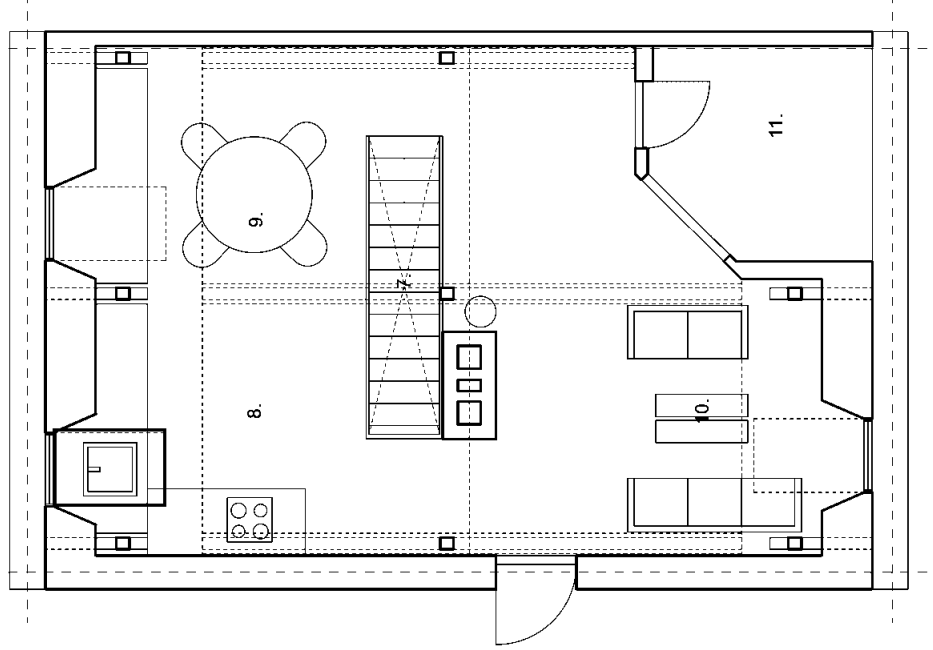


Plan 4. Etg

- 1. Inngang
- 2. Bad
- 3. Sovrom
- 4. Gjesterom
- 5. Kontor
- 6. Balkong
- 7. Trappe

Jens Bjelkes Gate 37A
Planforslag 1:50 A3

Vedlegg 4



Plan 5. Etg

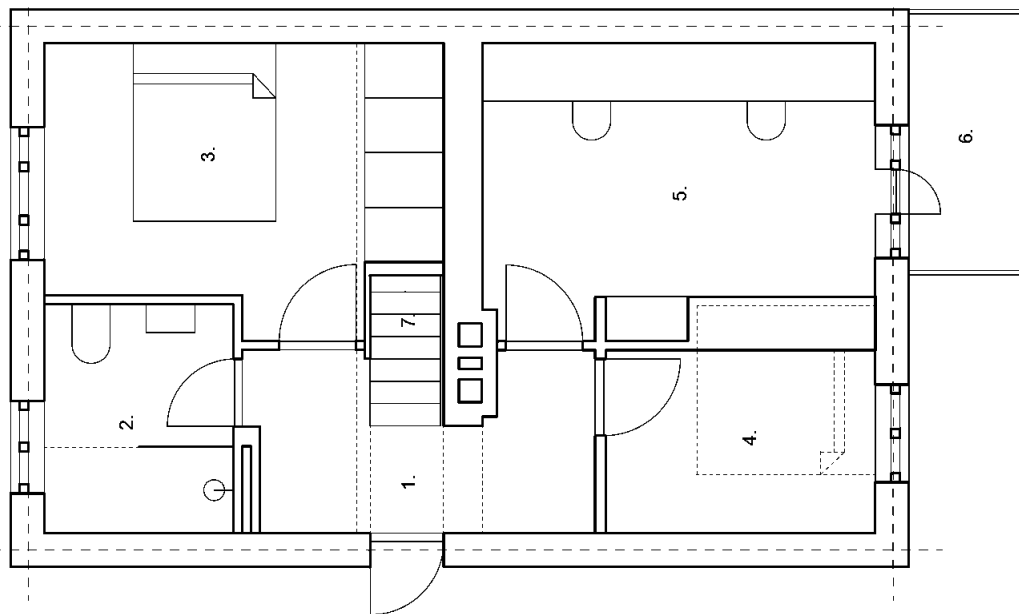
- 7. Trappe
- 8. Kjøkken
- 9. Spisestue
- 10. Stue
- 11. Balkong

41 av 47

24.05.07_JBG37A_Generalforsamling.pdf



Foreslått ny
planløsning,
Opisjon B



Plan 4. Etg

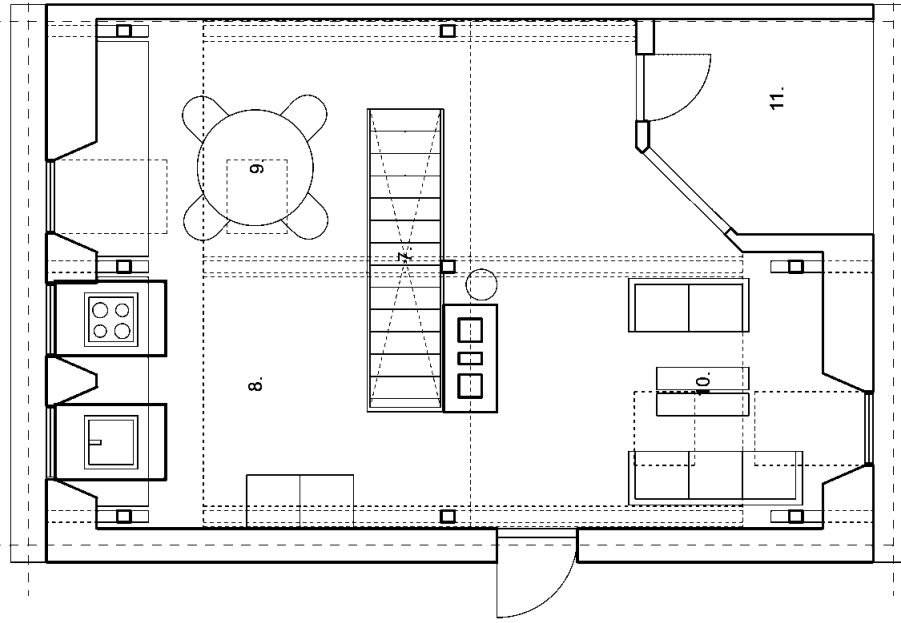
- 1. Inngang
- 2. Bad
- 3. Sovrom
- 4. Gjestrom
- 5. Kontor
- 6. Balkong
- 7. Trappe

Jens Bjelkes Gate 37A
Planforslag 1:50 A3

Vedlegg 4

42 av 47

Det innsendes søknad til Byantikvaren primo mai om å utvide takvindu-løsning til etablering av to nye takvinduer. Løsningen er delvis i tråd med BYA sin lofsvelger, og det er avist om den vil kunne godkjennes.



Plan 5. Etg

- 7. Trappe
- 8. Kjøkken
- 9. Spisestue
- 10. Stue
- 11. Balkong

24.05.07_JBG37A_Generalforsamling.pdf



Godkjenning v.
Byantikvaren.
Nytt takvindu, opsjon A

Vedlegg 4



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.06.24

Selskapsnummer: 5105 Selskapsnavn: Tøyenhagen B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Bendik Balstad Deraas er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Even Opsal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Oppdatering av husordensreglene

De foreslåtte endringene vedtas.

- For
 Mot

Sak 6 Høns i bakgården prøveprosjekt

Vi vil gjennomføre et prøveprosjekt med høns i bakgården sommerhalvåret 2024 eller 2025.

- For
 Mot

Sak 7 Oppgradering av bakgårdshuset

Generalforsamlingen ber styret prosjektere oppussing av bakgårdshuset. Prosjektet legges frem på neste generalforsamling, med kostnadsestimat.

- For
 Mot

Sak 8 Lufting av hund i bakgården

Det er lov å lufte hunder i bakgården på lik linje med alle andre som ferdes fritt der.

- For
 Mot

Sak 9 Forslag til leilighetsendringer. Jens Bjelkes gate 37A, 4. + 5. etasje (bolignr. H0402)

Andelseiere i JBG 37A får gjennomføre leilighetsendringer iht beskrivelse og vedlegg.

- For
 Mot



Sak 10 Fastsettelse av honorarer for styret 2023-2024

Styret for 2023-2024 sin godtgjørelse settes til 180 000kr.

- For
 Mot

Sak 11 Fastsettelse av honorarer for styret 2024-2025

Styret for 2024-2025 sin godtgjørelse settes til 180 000kr.

- For
 Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Jøran Grønstad

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Nina Alnes Haslie

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Andrea Othilie Rognan

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Margrete Laland
 Stein Runar Østigaard



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.